



SECRETARÍA DEL HÁBITAT
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR ETC RR.

2-2021-33609

FECHA: 2021-06-25 15:32 PRO 784434 FOLIOS: 1
ANEXOS: 9
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
1150 DE 11/06/2021 EXPEDIENTE
1-2017-10501-6
DESTINO: edificio habitat 96
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señor (a)
PROPIETARIO APARTAMENTO 307
EDIFICIO HABITAT 96 - PH
Calle 20C No. 96 I - 11 APARTAMENTO 307
Bogotá D.C.

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 1150 de 11 de junio de 2021**
Expediente No. **1-2017-10501-6**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 1150 de 11 de junio de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa al notificado que contra la Resolución que se le notifica no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zulay Nayibe López Cubillos – Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *ZL*

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Anexos: 9 FOLIOS.

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes No 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo No 79 de 2003, el Acuerdo No 735 de 2019, el Decreto Reglamentario No 405 de 1994, Decretos Distritales No 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría”.

B. Hechos

- 1.- La presente investigación inició de acuerdo con la queja presentada por los copropietarios del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 -P. H., ubicado en la calle 20 C No. 96 I-11 y 96 I 07 de Bogotá, entre los que se encuentran el propietario del apartamento 307, contra el enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, identificado con cedula de ciudadanía 79.967.493 por presuntas deficiencias constructivas en las zonas

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**Proceso 1-2017-10501-6*

privadas del inmueble, correspondiendo al radicado No. 1-2017-10501-6 del 22 de febrero de 2017, como consta a folios 1 al 13 del expediente.

- 2.- Posteriormente, se realizó visita técnica el día 15 de junio de 2018 (Folio 72), de la cual se generó Informe de Verificación de Hechos No. 18-366 del 20 de junio de 2018, en el cual se establecieron los siguientes hallazgos determinados como deficiencias o desmejoramiento en términos del Decreto 572 de 2015: (Folios 73-76).

(...)

HALLAZGOS

(...)

1. MALOS OLORES

(...)

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

2. FISURA EN CIELO RASO

(...)

Por lo anterior, debido a que el hecho no afecta la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble, y se atribuye a los movimientos normales de la edificación en su proceso de consolidación y asentamiento, su ocurrencia no se asocia al incumplimiento de norma constructiva alguna, por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE.

No obstante lo anterior, su corrección obedece a una labor de garantía y atención de post venta por parte del enajenador, tal como lo dispone el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

(...)

3. CONTADOR DE LUZ

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**Proceso 1-2017-10501-6*

(...)

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.”

(...)”

3.- Con fundamento en lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría expidió el Auto No. 4379 del 20 de diciembre de 2018 dispuso iniciar investigación administrativa en contra del enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR. (Folios 92-96).

4.- El Auto No. 4379 del 20 de diciembre de 2018, se notificó por aviso al enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR., fue notificado por publicación en cartelera u pagina web de la Entidad Distrital con el oficio 2-2019-08053 del 18 de febrero de 2019 conforme a lo establecido en el inciso 2 del artículo 69 del CPACA (Folios 105 a 107), por otra parte, el mencionado acto administrativo se comunicó al propietario quejoso, a través del oficio con numero de radicado 2-2018-67826 del 28 de diciembre de 2018 como consta a folios 97 y 98 de la actuación administrativa.

En atención al radicado 1-2019-20518 del 27 de mayo de 2018 formulado por el apoderado del investigado, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, mediante resolución 1484 del 29 de julio de 2019, para garantizar del derecho al debido proceso del encartado, se ordenó correr nuevamente traslado del auto de apertura de investigación 4379 del 20 de diciembre de 2018, a la dirección suministrada por él, revocando el auto 1534 del 25 de abril de 2019, en tal sentido, dicho acto se notificó por aviso al enajenador mediante radicado 2-2019-43704 del 15 de agosto de 2019 como se evidencia folio 143 de la actuación, así mismo se notificó personalmente la decisión contenida en la resolución 1484 del 29 de julio de 2019 al propietario del apartamento 307 del EDIFICIO HABITAT 96 mediante radicado 2-2019-45044 el 22 de septiembre de 2019 (Folio 145-146).

5.- Adelantada la actuación administrativa por medio de la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 (Folios 157 a 168), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda emitió decisión de fondo adelantada en contra del enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, e impuso en el numeral primero una sanción de multa por valor de CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$45.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$6.777.851.00) M/CTE; de igual forma, impartió orden de hacer relacionada con:

“(...)

ARTICULO SEGUNDO: *solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 307 del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 de esta ciudad, consistentes en “1. MALOS OLORES”, “2. FISURA EN CIELO RASO”, y “3. CONTADOR DE LUZ”, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, respectivamente, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No.18-366 de 20 de junio de 2018. (...).”*

6.- La resolución mencionada en el numeral anterior se notificó por aviso al apoderado del enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, mediante oficio con radicado 2-2019-71827 de 27 de diciembre de 2019, recibido el día 2 de enero de 2020 según guía YG249709440CO de la empresa 472 como costa a folios 171 a 172 del expediente; por otra parte, se notificó por aviso al quejoso, mediante radicado 2-2019-71825 del 27 de diciembre de 2019, recibido el 22 de enero de 2020 según la guía de correo YG249709453CO visible a folios 175-176 del expediente administrativo.

7.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante radicado 1-2020-01020 de 17 de enero de 2020, el apoderado del enajenador interpuso Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación contra la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019. (Folios 177 a 180).

8.- En consecuencia, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 547 del 18 de septiembre de 2020 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición (...)”*, disponiendo no reponer y confirmar la decisión contenida en la resolución 2912 del 3 de diciembre de 2019, como consta a folios 181 a 190 de la actuación.

9.- La Resolución No. 547 del 18 de septiembre de 2020, se notificó por aviso mediante radicados 2-2021-16623 del 14 de abril de 2021 y 2-2021-1620 del 14 de abril de 2021 al enajenador; por otra parte, se comunicó la decisión mencionada a la quejosa mediante radicado 2-2020-27865 del 23 de septiembre de 2020, según consta a folios 200 y 201, igualmente publicada en cartelera y pagina web de la Entidad Distrital como obra a folio 202 el expediente administrativo.

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ, actuando en calidad de apoderado del enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, sustentó el recurso contra la resolución 2912 del 3 de diciembre de 2019, así:

“(…)

ARGUMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS DEL RECURSO

(…)

- 1) NULIDAD SUPRALEGAL POR VIOLACION AL DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO. INDEBIDA NOTIFICACION AL ENAJENADOR Y ASU APODERADO.**

(…)

Señala claramente el Decreto Distrital No. 572 de 2015, que al enajenador investigado se le brinda la posibilidad que una vez se profiera auto de apertura de investigación, se le debe correr traslado de la misma y de los cargos, junto con la queja y el informe técnico de visita de verificación; por lo tanto, el enajenador investigado podrá dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura y formulación de cargos, presentar los descargos, solicitar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicitar o aportar pruebas que pretenda hacer valer, rendir explicaciones que considere necesarias en el ejercicio de su derecho de defensa y objetar el informe técnico, que para que el caso en estudio este procedimiento nunca se surtió en debida forma, por las siguientes consideraciones:

- *El auto No. 4379 del 2 de diciembre de 2018 el cual ordenó abrir la investigación administrativa en contra de mi representado señor **ALEXÁNDER RODRÍGUEZ AMADOR** nunca le fue notificado personalmente o por aviso, teniendo en cuenta que los radicados No. 2- 2017-67853 del 28 de diciembre de 2018, 2- 2019- 08046 del 13 de febrero de 2019 y 2-2018-67854 del 28 de diciembre de 2018, fueron enviados a la calle 30 No. 79-30 Interior 16-202, dirección que nunca fue informada por mi*

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2017-10501-6

*representado en el registro de enajenador como se evidencia en el Rad. 1-2014- 52307 de fecha 8 de agosto de 2014. Aunado a lo anterior, mediante radicado No. 1-2018-27350 de fecha 16 de julio de 2018, el suscrito apoderado JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ remitió un informe al Subdirector de Investigaciones y Control De Vivienda sobre la entrega de las actas de reparación técnica y arreglos post -venta de las unidades privadas del proyecto inmobiliario EDIFICIO HÁBITAT 96 PH, y en el cual también se comunicó la dirección de notificaciones personales al suscrito apoderado y se anexó poder debidamente otorgado por el señor **ALEXANDER RODRÍGUEZ AMADOR**; conforme a lo anterior, es claro que su despacho correspondía por ley notificar personalmente al suscrito apoderado del auto que ordenó abrir investigación a mi representado, situación y acto de carácter administrativo que nunca sucedió y que omitió el ente investigador, ante lo cual se puede vislumbrar una vulneración del derecho fundamental al debido proceso administrativo como bien lo ha manifestado la Corte Constitucional en sentencia T -404/14 que señaló lo siguiente:*

(...)

En consecuencia, si la subdirección de investigaciones y control de vivienda no le garantiza a mi representado descorrer el traslado del auto No. 4379 del 2 de diciembre de 2018 el cual ordenó abrir investigación administrativa, estaríamos ante una vulneración flagrante al derecho fundamental al debido proceso, acción de tutela futuro para que declare la nulidad de actuado como mecanismo transitorio, para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, y como mecanismo definitivo, cuando la acción judicial ordinaria no sea idónea o eficaz para la protección de los bienes jurídicos en juego.

2) CADUCIDAD DE LA POTESTAD PARA INVESTIGAR Y SANCIONAR POR PARTE DE LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA.

(...)

*Aplicando la norma anteriormente descrita, y una vez verificado el certificado de tradición del Apto 307 FMI No. 50C- 1904019 se evidencia que mediante la ESCRITURA 2092 del 25-07-2014 de la NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTÁ D. C., se realizó COMPRAVENTA entre el señor **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR** y la entidad financiera **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA***

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

COLOMBIA S.A. “BBVA COLOMBIA” (...). Lo anterior significa y evidencia, que las afectaciones leves y graves que presuntamente se presentaron dentro del año y/o dentro de los 3 años siguientes a la fecha de entrega del Apto nunca fueron denunciadas por los propietarios y/o poseedores del inmueble, como tampoco fueron investigadas oficiosamente por ente de investigador, por ello dentro de esos términos legales, la Secretaría del hábitat al no ejercer su Facultad de investigación ni al haber sancionado al presunto enajenador, en consecuencia, su despacho no tenía la potestad para seguir con la presente investigación, además que había perdido la competencia para sancionar en el presente caso.

*En este orden de ideas, lo que procede para el caso en estudio, es que su despacho se ARCHIVEN LAS PRESENTES DILIGENCIAS en contra del señor **ALEXANDER RODRÍGUEZ AMADOR**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.967.493 de Bogotá D. C., en aplicación estricta del Decreto Distrital No. 572 de 2015 y demás normas concordantes.*

3) AUSENCIA DE LA EXISTENCIA DE DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES. CARENCIA ACTUAL DEL OBJETO POR HECHO SUPERADO.

*Como se ha venido manifestando la sociedad **ALFOX GROUP SAS** ha subsanado en un 100% las irregularidades que presuntamente se evidenciaron en las vivitas de inspección efectuadas por su despacho, y por ello, mediante Rad. 1-2018-27350 de fecha 16 de julio de 2018 se les informó que se procedió a dar solución a las afectaciones y defectos que se presentaban en las áreas privadas de los Aptos del Edificio, ante lo cual se allegó el acta del apto 307 que demuestra las labores de servicio de garantía post venta efectuadas por la constructora.*

Conforme a lo anteriormente expuesto, se puede concluir que cuando las situaciones de hecho que originaron la supuesta irregularidad y/o afectación, y que presuntamente están vulnerando los derechos de los copropietarios desaparecen o se encuentran superados, la investigación administrativa sancionatoria pierde su razón de ser, pues en estas condiciones no existiría una orden que impartir, es decir, el ente de control no podría emitir un fallo sancionatorio en contra de la parte querellada.

(...)”.

NA

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por la sociedad sancionada en contra de la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019 emanada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Sea lo primero señalar, que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen cualquiera de las actividades descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989.

En el caso concreto, se tiene que el fundamento de la sanción tiene lugar en las deficiencias constructivas consistentes en *“1. MALOS OLORES”, “2. FISURA EN CIELO RASO”, y “3. CONTADOR DE LUZ”, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, respectivamente, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No.18-366 de 20 de junio de 2018.”*

El apoderado del señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR circunscribe su apelación en tres aspectos así: (i) presunta violación al debido proceso por indebida notificación al enajenador y su apoderado, del auto de apertura de investigación; (ii) Caducidad de la potestad para investigar y sancionar por parte de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y (iii) ausencia de deficiencias constructivas o desmejoramiento- carencia actual del objeto por hecho superado, según radicado 1-2018-27350 del 16 de julio de 2018.

En cuanto a la primera inconformidad del apelante, sobre la violación del debido proceso por no realizar notificación del auto de apertura de investigación, el Despacho una vez verificada la actuación de instancia no comparte dicha tesis, teniendo en cuenta que mediante resolución 1484 del 29 de julio de 2019, en garantía del debido proceso del investigado se dispuso nuevamente correr traslado del auto de apertura 4379 del 20 de diciembre de 2018, para lo cual con el radicado 2-2019-40538 de fecha 31 de julio de 2019, se citó para notificación personal del referido acto administrativo a la dirección aportada por el abogado del investigado esto es a la calle 17 No. 7-60 oficina 10-14, luego de lo cual al no comparecer se dispuso la notificación por aviso mediante radicados 2-2019-43704 del 15 de agosto de 2019, con recibido del 15 de agosto de 2019 (Folios 141 y 143).

Bajo este contexto, no encuentra el Despacho asidero en el desacuerdo del recurrente respecto a la violación del debido proceso por irregularidades en la notificación de sus actos, si se tiene en cuenta que, en sentencia T-002 de 2019, la Corte Constitucional reitera cual es el fin que persigue la notificación personal de los actos administrativos de carácter particular y su triple

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

función dentro de la actuación administrativa que garantiza no solo el cumplimiento del principio de publicidad y el derecho de defensa y contradicción, sino además la efectividad de los principios de celeridad y eficacia de la función pública así:

“El legislador estableció diversas formas de notificación de los actos administrativos para garantizar a las partes o terceros interesados el conocimiento de lo decidido por determinada autoridad. Así, si el acto es de carácter general, la publicidad se debe efectuar por medio de comunicaciones con el objeto de que los interesados adelanten las acciones reguladas en el ordenamiento jurídico para lograr un control objetivo; si se trata de un acto de contenido particular y concreto, su publicidad debe hacerse efectiva mediante una notificación, con lo cual los administrados podrán ejercer un control subjetivo a través del derecho de defensa y contradicción.

Esta Corporación ha reiterado que la notificación se debe efectuar de tal forma que el contenido del acto administrativo correspondiente se ponga en conocimiento del directamente interesado, en aras de que pueda ejercer su derecho de defensa. Una vez el administrado sea notificado, es posible hablar de la vigencia y efectividad de la decisión proferida por la Administración. A este respecto, en la Sentencia T-616 de 2006 se dijo que:

“La notificación de las decisiones que la Administración profiere en desarrollo de un proceso y que afectan los intereses de las partes, más que pretender formalizar la comunicación del inicio, desarrollo o agotamiento de una actuación, procura asegurar la legalidad de las determinaciones adoptadas por aquélla, toda vez que al dar a conocer sus actuaciones asegura el uso efectivo de los derechos de defensa, de contradicción y de impugnación que el ordenamiento jurídico consagra para la protección de los intereses de los administrados.”

Asimismo, la Corte Constitucional en Sentencia T-404 de 2014 reiteró que “la notificación cumple una triple función dentro de la actuación administrativa: (i) asegura el cumplimiento del principio de publicidad de la función pública, dado que mediante ella se pone en conocimiento de los interesados el contenido de las decisiones de la Administración; (ii) garantiza el cumplimiento de las reglas del debido proceso en cuanto permite la posibilidad de ejercer los derechos de defensa y de contradicción; y (iii) la adecuada notificación hace posible la efectividad de los principios de celeridad y eficacia de la función pública al delimitar el momento en el que empiezan a correr los términos de los recursos y de las acciones procedentes.”^[96]”

110

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

Frente a lo anterior, una vez verificada la actuación del *a quo*, los tramites de notificación de la actuación radicada bajo el número 1-2017-10501-6 fueron realizadas a la dirección aportada por el apoderado del investigado como se manifestó en líneas precedentes Calle 17 No. 7-60 oficina 1014 de Bogotá, como lo establece el CPACA, quiere decir entonces, que dentro de la presente investigación todas las actuaciones registradas fueron notificadas al encartado, las cuales se adelantaron en las diversas etapas procesales, inclusive la notificación realizada para comunicar el contenido del auto 4379 del 20 de diciembre de 2018, como se advierte en la actuación administrativa.

Es por esto, y según lo que se puede percibir con las demás actuaciones producidas por la Entidad Distrital que fueron notificadas, circunstancia de la cual se permite inferir que se han respetado y surtido todas las etapas, oportunidades y formalidades aplicables en el proceso sancionatorio para hacer cumplir los derechos y obligaciones dispuestos en la normatividad vigente. Garantizando ante todo el derecho defensa y de contradicción a la implicada. En tal sentido no se acogerán los argumentos sobre las irregularidades de notificación señalados por la libelista.

En cuanto a la inconformidad del recurrente sobre la Caducidad de la potestad para investigar y sancionar por parte de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, este Despacho al verificar la actuación de instancia no comparte los señalamientos expuestos, si se tiene en cuenta que la Entidad Distrital tuvo conocimiento de ellos hechos con la queja (folios 1 al 13) presentada por los copropietarios del EDIFICIO HABITAT 96 P.H. el 22 de febrero de 2017 con el radicado 1-2017-10501-6, en aplicación del Decreto 572 de 2015.

La oportunidad es el tiempo con el que cuenta el ciudadano que adquirió una vivienda en la ciudad de Bogotá D.C para presentar la queja en contra del enajenador por presuntas deficiencias constructivas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, es el término con que cuenta el ciudadano para acudir a la Administración Distrital y poner en conocimiento el hecho generador y la posible vulneración a la normatividad por medio del cual los constructores deben edificar en el Distrito Capital, dicho término perentorio se encuentra tipificado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015:

“Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2017-10501-6

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.

De acuerdo con el acervo probatorio que reposa en el plenario, la entrega del inmueble fue realizada en noviembre de 2014, fecha confirmada en el Informe de Verificación de Hechos 18-366 del 20 de junio de 2018, razón por los quejosos contaban hasta el mes de noviembre de 2017 para poner en conocimiento ante esta Entidad por tratarse de deficiencias constructivas catalogadas como graves.

Ahora en cuanto a las afectaciones catalogadas como leves con la documental aportada por el enajenador mediante radicado 1-2018-27350 del 16 de julio de 2018, en el cual consta la reparación técnica entre otros del apartamento 307 del EDIFICIO HABITAT 69 -P-H., suscrita por la constructora de fecha 21 de febrero de 2018, lo que permite inferir que la entidad Distrital contaba con la oportunidad para sancionar.

Por lo tanto, en el caso objeto de estudio no operó la Perdida de Oportunidad, es decir, que la Secretaria Distrital del Hábitat contaba con la facultad para conocer los hechos por presuntas deficiencias constructivas en contra del enajenador.

W

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**Proceso 1-2017-10501-6*

En cuanto a la caducidad, debe señalar el despacho que es el término por medio del cual, la Administración cuenta con la facultad de sancionar, para el procedimiento administrativo sancionatorio que conoce la Subsecretaría de Inspección a través de la Subdirección de Investigaciones, se encuentra regulado en la Ley 1437 de 2011, artículo 52:

“ARTÍCULO 52. CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria”.

Teniendo en cuenta, que la queja se presentó el 22 de febrero de 2017, la Subdirección tenía plazo para resolver de fondo y notificar la sanción hasta el 22 de febrero de 2020, por lo que la Subdirección de Investigación notificó la resolución sanción en estricto cumplimiento de la Ley 1437 de 2011, en consecuencia, los términos no se contradicen, por el contrario, el Decreto Distrital hace referencia a los tiempo que tiene la Administración Distrital de conocer de las quejas y la caducidad establece el término para que la Administración resuelva y notifique la actuación administrativa por la cual se sanciona.

Finalmente en lo que atañe a la inconformidad del apelante sobre la ausencia de deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones – carencia actual del objeto por hecho superado; frente a los anterior una vez constatada la actuación del *a quo* el despacho no comparte la tesis del apoderado del implicado pues el fundamento de la sanción es precisamente el **incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital**, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos cuando se presenten fallas, desmejoramientos o

210

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

deficiencias en los mismos, para garantizar el derecho a una vivienda digna de todos los habitantes, este Despacho encuentra que en el expediente obran todos los elementos probatorios aportados tanto por la quejosa, como por el investigada, sin dejar de lado la verificación efectuada en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-366 del 20 de junio de 2018 (Folios 73 a 76) posterior a la subsanación señalada por el apelante que dice realizó y pretende demostrar con el radicado 1-2018-27350 del 16 de julio de 2018, en la que consta acta de entrega de algunas labores de mantenimiento efectuado al apartamento 307 del EDIFICIO HABITAT 96 P-H del 21 de febrero de 2018.

Es de aclarar que el investigado ha tenido todas las garantías para atender su obligación legal con la quejosa en el proceso sancionatorio, y equivocadamente pretende se revoque la decisión sin fundamento para ello. Debe tenerse en cuenta que la carga de la prueba la tiene en este caso la sociedad enajenadora quien debió aportar la intervención acreditada con la aquiescencia de la quejosa, situación que en presente caso no ocurrió, pues no se demostró lo alegado, frente a lo expuesto anteriormente la norma predica:

“Artículo 167. Carga de la prueba. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.”

Con todo se tiene, que el constructor cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, sin que en todo este tiempo se haya dado cumplimiento a las mismas y sin demostrar que intervino y subsano en su totalidad los hechos descritos como deficiencias constructivas antes de emitirse la resolución 2912 del 3 de diciembre de 2019, circunstancia que lo hace responsable de la sanción impuesta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría de Hábitat.

Vale la pena precisar que en los hechos descritos en el Informe de Verificación de Hechos precitados, se encuentra que en la unidad de vivienda se hallaron deficiencias constructivas

/

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

denominadas “1. MALOS OLORES”, “2. FISURA EN CIELO RASO”, y “3. CONTADOR DE LUZ”, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leve, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-366 de 20 de junio de 2018”. En consecuencia, y debido a que las condiciones evidenciadas en el interior del inmueble 307 del EDIFICIO HABITAT 96- P.H., se encuentran relacionadas en el instrumento técnico que sirvió de fundamento para adoptar la sanción administrativa, sin que se evidencie corrección de estos, no puede predicarse que fueron subsanados definitivamente.

Así las cosas, es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria que le corresponde y en el proceso administrativo sancionatorio que llevó a cabo la Subdirección, no existen elementos de juicio que permitan establecer el cumplimiento de la normatividad urbanística de la sociedad investigada. Al respecto, el artículo 176 del Código General del Proceso expresa que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

La valoración probatoria de la sana crítica consiste en un proceso racional en el que el operador jurídico debe recurrir a la capacidad de análisis lógico para llegar a una conclusión producto de las pruebas actuadas en el proceso, significa la libertad de utilizar el método analítico el cual consiste en estudiar la prueba individualmente y después la relaciona en su conjunto. La Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana crítica:

“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.

Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”¹

Por consiguiente, la Subdirección expuso razonadamente el mérito asignado a cada prueba allegada al proceso, por lo que es dable manifestar que la Resolución que sanciona a la sociedad enajenadora dio cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos en el acto administrativo, de acuerdo con la normatividad vigente, teniendo en cuenta que reposa en la legitimidad de su órbita funcional y estando dentro de la oportunidad correspondiente, además es claro, que la aquí investigada no ha acreditado la Subsanación definitiva de los hechos requeridos en el acto sancionatorio objeto de recurso. De acuerdo con lo expuesto, la falta sancionable es flagrante y la sociedad debe realizar las reparaciones para que la solución sea eficaz, por lo que los argumentos de inexistencia de deficiencia y hecho superado no tendrán vocación de prosperidad al no demostrar materialmente la subsanación de las deficiencias calificadas en el instrumento técnico.

Teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas en primera instancia en la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 2912 del 3 de diciembre de 2019, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al apoderado y/o al enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al (los) propietario (s) (o quien haga sus veces) del Apartamento 307 del proyecto de vivienda EDIFICIO HÁBITAT 96- PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

¹ Corte Constitucional. Sentencia C-202/05

16

RESOLUCIÓN No. 1150 DEL 11 DE JUNIO DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2017-10501-6

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los once (11) días del mes de junio de 2021.


IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Proyecto Paulo Antonio Flechas Arciniegas – Abogado Contratista Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Reviso: Luis Felipe Aranzalez Bravo – Contratista Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

ventanas del apartamento 505, generando un constante riesgo para la vida del los menores que habitan en el. Asimismo, Reparar y solucionar los agrietamientos de fachada y apartamentos como 201,202,203 y zonas comunes, que está originando deterioro en la pintura interna, es así como erigiéndose en una amenaza a la salud de las residentes del mencionado apartamento. Situación que en opinión de los copropietarios es inadmisibles dado que los productos de impermeabilización y pañetes de fachadas e interiores, contemplan garantías mínimas de cinco años.

Solicitamos una explicación y solución de fondo, si así lo amerita, el hecho de la aparición de fisuras en los corredores del edificio de características y ubicación similar en simetría y posición en el mismo sentido de diagonalidad, esto para descartar un comportamiento anómalo en la estructura.

Se nos brinde un cronograma para la reparación de grietas que han aparecido en la unidad individual del edificio aparentemente producto del asentamiento del mismo.

Nos remita copia de la póliza de estabilidad de obra del EDIFICIO HABITAT 96, ubicado en la calle 20 C No. 96 I 11, o en su defecto copia de la garantía de estabilidad otorgada por el constructor.

Nota: Adicional a lo anterior, manifestamos el sentir de inconformidad de los propietarios con relación con lo pactado al inicio del proyecto, y su entrega despues de la compra-venta.

MOTIVACIÓN

1. El edificio HABITAT 96, ubicado en la Calle 20 C No. 96 I - 11 de esta ciudad fue construido por ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, cuyo NIT 79.967.493 Desde la entrega de las unidades de vivienda del edificio han pasado apenas treinta y uno (31) meses a la fecha,

2. Se han presentado inconvenientes en zonas comunes, así como dentro de las unidades individuales de vivienda relacionadas con la estructura, acabados de mala calidad y materiales de impermeabilización que no han sido reparados de manera eficiente por la constructora.

3. ALFOX GROUP CONSTRUCTORES, es la encargada de solucionar esto porque bajo esta razón social, opera actualmente, la empresa ALFOX GROUP CONSTRUCTORES, tal como consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogota y a quien se puede notificar en la Carrera 2 No 3-16 Ofi 203-3 piso Mosquera Cundinamarca. Tel 8287511 - 3204494503- 3132716907.

4. Pese a envíos individuales de reparación efectuados por los copropietarios del edificio, HABITAT 96 no los ha resuelto de manera eficiente.

Por lo anterior, agradecemos la intervención de ustedes en las instalaciones del